
TRIGI Ejendomme ApS

Vordingborgvej 19-21, 4773 Stensved

Årsrapport for 2016

CVR-nr. 29 20 28 69

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 23/3 2017

Gitte Enggaard
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledespåtegning 1

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 3

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 4

Balance 31. december 5

Noter til årsregnskabet 7

Noter, regnskabspraksis 11

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for TRIGI Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Stensved, den 23. marts 2017

Direktion

Gitte Enggaard Jensen
direktør

Trine Frederiksen
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i TRIGI Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for TRIGI Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Næstved, den 23. marts 2017

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Lars Ankersen

statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

TRIGI Ejendomme ApS
Vordingborgvej 19-21
4773 Stensved

Telefon: 55 38 60 27
Telefax: 55 38 62 85
Hjemmeside: www.bilcentersyd.dk

CVR-nr.: 29 20 28 69
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Hjemstedskommune: Vordingborg

Direktion

Gitte Enggaard Jensen
Trine Frederiksen

Revisor

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Toldbuen 1
4700 Næstved

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Bruttofortjeneste		367.233	910.306
Administrationsomkostninger		-136.010	-129.538
Resultat af ordinær primær drift		231.223	780.768
Værdireguleringer af investeringsaktiver		0	368.821
Andre driftsindtægter		341.928	1.313.654
Resultat før finansielle poster		573.151	2.463.243
Finansielle indtægter	3	23.284	27.624
Finansielle omkostninger	4	-460.935	-773.988
Resultat før skat		135.500	1.716.879
Skat af årets resultat	5	-30.000	-272.000
Årets resultat		105.500	1.444.879

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		105.500	1.444.879
		105.500	1.444.879

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Grunde og bygninger		11.296.359	11.200.000
Materielle anlægsaktiver	6	11.296.359	11.200.000
Anlægsaktiver		11.296.359	11.200.000
Andre tilgodehavender		63.413	94.977
Tilgodehavender		63.413	94.977
Omsætningsaktiver		63.413	94.977
Aktiver		11.359.772	11.294.977

Balance 31. december

Passiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		-3.857.316	-3.962.816
Egenkapital	7	-3.732.316	-3.837.816
Udskudt skat		302.000	272.000
Hensatte forpligtelser		302.000	272.000
Gæld til realkreditinstitutter		6.811.740	7.224.898
Kreditinstitutter		2.856.175	2.856.000
Anden gæld		1.820.000	1.820.000
Langfristet gæld	8	11.487.915	11.900.898
Gæld til realkreditinstitutter	8	406.599	408.732
Kreditinstitutter	8	2.410.194	1.784.204
Leverandører af varer og tjenesteydelser		35.030	0
Anden gæld	8	450.350	766.959
Kortfristet gæld		3.302.173	2.959.895
Gældsforpligtelser		14.790.088	14.860.793
Passiver		11.359.772	11.294.977
Going concern	1		
Hovedaktivitet	2		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	9		

Noter til årsregnskabet

1 Going concern

Det er ledelsens forventning, at de nuværende kreditfaciliteter kan opretholdes i 2017. På baggrund heraf vurderer ledelsen at betingelserne for fortsat drift er til stede.

2 Hovedaktivitet

Selskabets formål er udlejning af fast ejendom.

	<u>2016</u> DKK	<u>2015</u> DKK
3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	23.284	27.624
	23.284	27.624
4 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	66.154	100.058
Andre finansielle omkostninger	394.781	673.930
	460.935	773.988
5 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	0	0
Årets udskudte skat	30.000	272.000
	30.000	272.000

Noter til årsregnskabet

6 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger
	<u>DKK</u>
Kostpris 1. januar	9.429.200
Tilgang i årets løb	<u>96.359</u>
Kostpris 31. december	<u>9.525.559</u>
Opskrivninger 1. januar	<u>5.248.955</u>
Opskrivninger 31. december	<u>5.248.955</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	<u>3.478.155</u>
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>3.478.155</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>11.296.359</u>

7 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>
Egenkapital 1. januar	125.000	-3.962.816	-3.837.816
Årets resultat	<u>0</u>	<u>105.500</u>	<u>105.500</u>
Egenkapital 31. december	<u>125.000</u>	<u>-3.857.316</u>	<u>-3.732.316</u>

Selskabskapitalen består af 125 anparter à nominelt DKK 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Noter til årsregnskabet

8 Langfristet gæld

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	<u>2016</u> DKK	<u>2015</u> DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	5.200.818	5.588.702
Mellem 1 og 5 år	1.610.922	1.636.196
Langfristet del	<u>6.811.740</u>	<u>7.224.898</u>
Inden for 1 år	<u>406.599</u>	<u>408.732</u>
	<u>7.218.339</u>	<u>7.633.630</u>
Kreditinstitutter		
Mellem 1 og 5 år	<u>2.856.175</u>	<u>2.856.000</u>
Langfristet del	<u>2.856.175</u>	<u>2.856.000</u>
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter	<u>2.410.194</u>	<u>1.784.204</u>
	<u>5.266.369</u>	<u>4.640.204</u>
Anden gæld		
Efter 5 år	1.300.000	1.300.000
Mellem 1 og 5 år	520.000	520.000
Langfristet del	<u>1.820.000</u>	<u>1.820.000</u>
Inden for 1 år	180.000	180.000
Øvrig kortfristet gæld	<u>270.350</u>	<u>586.959</u>
Kortfristet del	<u>450.350</u>	<u>766.959</u>
	<u>2.270.350</u>	<u>2.586.959</u>

9 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger, ved pantebrev på TDKK 9.457, til en regnskabsmæssig værdi på	11.296.359	11.200.000
---	------------	------------

Noter til årsregnskabet

	2016 DKK	2015 DKK
9 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser (fortsat)		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for koncernens kreditinstitutter:		
Grunde og bygninger, ved ejerpantebrev på TDKK 3.300 til en regnskabmæssig værdi på	11.296.359	11.200.000

Eventualforpligtelser

Selskabet har afgivet køberet for ejendommen til en værdi af DKK ca. 13,4 mio.

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Trigi Holding ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens danske selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Noter, regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for TRIGI Ejendomme ApS for 2016 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2016 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, når fordele og risici overgår til køber, nettoomsætningen kan måles pålideligt og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele ved salget vil tilgå selskabet.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger til ledelsen, det administrative personale, kontoromkostninger, afskrivninger m.v. Afskrivning på goodwill indgår tillige med den andel, der vedrører administrationsaktiviteten.

Noter, regnskabspraksis

Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Noter, regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi.

Dagsværdien er udtryk for den pris investeringsejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Dagsværdien for investeringsejendomme pr. 31. december 2016 er for hver enkelt ejendom opgjort ved anvendelse af en Discounted Cash Flow model, hvor de forventede fremtidige pengestrømme tilbagediskonteres til nutidsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommene budgetter for de kommende år. Der er taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. De enkelte budgetterede pengestrømme tilbagediskonteres med en individuelt fastsat diskonteringsrate og tillægges en terminal værdi.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

Aktiver med en kostpris på under DKK 12.900 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest for at fastslå, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi. Hvis det er tilfældet nedskrives der til denne lavere genindvindingsværdi.

Noter, regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til kursværdi på statusdagen.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.